



ZONES D'ACTIVITÉS

IMMOBILIER **DOSSIER**

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Zones d'activités : l'imbroglio de la requalification



© Christine Caville

Les zones d'activités flambant neuves qui poussent un peu partout en Languedoc-Roussillon, sous l'impulsion des collectivités, masquent la réalité des zones dans un état parfois proche de la friche. Pour celles-ci, la requalification traîne en longueur ou n'est souvent pas envisagée, en marge d'un marché pourtant actif sur le « neuf ». Enquête sur les raisons d'une absence de stratégie de réhabilitation.

Parmi les 600 zones d'activités situées en Languedoc-Roussillon, nombre d'entre elles ont plus de 20 ans. « À vue de nez, la moitié d'entre elles pourraient être à requalifier », estime Christèle Marnas, directrice régionale du consultant en immobilier d'entreprise Tourny Meyer.

Des bâtiments qui vieillissent, des modèles architecturaux datés, une réserve foncière qui subit la pression démographique de la région, des activités économiques qui changent, des entreprises aux besoins différents... Les raisons d'examiner la question de la requalification des zones d'activités sont multiples. « On sait construire des zones, et désor-

« LA GESTION DU CYCLE DE VIE DES ZONES D'ACTIVITÉS RESTE COMPLIQUÉE »
FLORENCE BÉNÉTEAU, ÉLAN DÉVELOPPEMENT

mais on le fait même très bien à tout point de vue, mais la gestion de leur cycle de vie reste compliquée : il est plus simple de créer ex-nihilo, plutôt que de partir de l'existant », affirme Florence Bénétteau, directrice d'Élan Développement, un bureau d'étude spécialisée sur les questions d'aménagement du territoire. De l'avis général, l'enjeu de la requalifica- ▶



ZONES D'ACTIVITÉS

DOSSIER IMMOBILIER

tion est « un très gros enjeu du futur ». Et pourtant, d'interlocuteur en interlocuteur, de collectivité en aménageur, tout le monde se renvoie la balle sur la marche à suivre. Au premier rang des explications, la rareté de politiques publiques en faveur de la requalification. « Pourtant, les élus à tous niveaux sont bien conscients de l'enjeu qui existe, à ne pas laisser des zones en friches, explique Florence Bénéteau. Mais pour l'heure, peu de moyens et peu de leviers existent. »

Du cas par cas

De fait, la requalification d'espaces pour les entreprises reste encore du cas par cas. Elle dépend souvent des démarches spécifiques visant à refaire du neuf dans du vieux. Comme pour Thierry Chaix, promoteur-commercialisateur à la tête de Totem Promotion. « *Nous avons racheté un bâtiment au Millénaire (à Montpellier, NDLR), qui était une ruine industrielle, vide et abandonnée depuis deux ans,* souligne-t-il. *Parmi mes clients, Oc Biologie et Labo Sud cherchaient un local pour faire un plateau technique, quelque chose de clef-en-main.* » Après 4,7 M€ d'investissement pour les travaux, le bâtiment a été découpé et percé, et les 2 400 m² de surface ont été séparés en deux parties. Celles-ci abritent désormais non seulement la

plate-forme d'analyse médicale de 70 laboratoires de l'Agglo, mais également un hôpital ophtalmologique. Autre obstacle au lancement de requalification de zones : l'attribution des compétences de développement économique aux collectivités ne définit pas l'obligation d'une prise en charge. « *Ce n'est pas une compétence régionale de participer aux financements de la réhabilitation des zones d'activités existantes, même si nous l'avons fait un temps,* », indique-t-on au Conseil régional de Languedoc-Roussillon, qui s'occupe néanmoins d'un parc en requalifica-

DEUX PRAE DE LA RÉGION TRAVAILLENT À LA REQUALIFICATION

La Région, qui a lancé 17 projets de PRAE (parcs régionaux d'activités économiques), concentre son activité sur eux, en partenariat avec Invest Sud de France. Deux PRAE sont actuellement mis en avant dans les programmes de requalification. Le premier, situé dans l'Hérault, nécessite de reconverter le site de la Cogema (ex-Areval) en zone industrielle, artisanale et tertiaire. « *Il s'agit d'une surface totale de 120 ha, dont 22 ha cessibles,* », indique le Conseil régional. Trois entreprises sont d'ores et déjà installées sur le site et d'autres implantations pourront se faire dès 2014. Second PRAE inscrit dans un programme de requalification : l'ancien site ArcelorMittal à Laudun-L'Ardoise (30), fermé en 2004. Il est situé au croisement du Rhône, de la route et du chemin de fer. « *Un comité de pilotage a travaillé sur les contraintes techniques et environnementales. Nous reprendrons le port de Laudun-L'Ardoise et nous le développerons en synergie avec le port de Sète. En parallèle, mandat a été donné à Invest Sud de France pour définir un schéma d'implantation de reconversion du site. Les activités ciblées sont industrielles et logistiques.* »

« LES ÉLUS SONT BIEN CONSCIENTS DE L'ENJEU QUI EXISTE À NE PAS LAISSER DES ZONES EN FRICHES »

tion à côté de Lodève (34) et de la reconversion de l'ancien site d'ArcelorMittal à Laudun-L'Ardoise (30), fermé en 2004 (voir encadré). Quant aux compétences des agglomérations, comme celle de Montpellier, elles se limitent au périmètre défini par le principe d'intérêt communautaire fixé dans ses statuts.

Les villes en 1^{ère} ligne

« *Concernant la requalification de zones d'activités, nous nous concentrons sur deux parcs d'intérêt communautaire (sur un total de 19 parcs, NDLR),* explique Gilbert Pastor, vice-président de Montpellier Agglomération chargé du développement économique. *Celui de Salaisons à Vendargues (34) et celui de Saint-Jean-de-Védas (34), La Lauze, où nous nous lançons dans la réfection des voiries et de terrains pour revitaliser tout ça. Il faut récupérer des friches et optimiser l'utilisation du foncier, pour éviter les espaces perdus. Mais s'agissant des autres zones à requalifier, c'est l'affaire des mairies.* » Des mairies qui, elles, mettent en avant la réforme fiscale (suppression de la taxe professionnelle) pour justifier leur manque de moyens. Par comparaison, l'Agglo montpelliéraine engage 18 M€ à Salaisons (sur deux ans) et envisage 20 M€ d'investissement pour réhabiliter La Lauze... Il faut bien le dire, la requalification de zones ►





ZONES D'ACTIVITÉS

DOSSIER IMMOBILIER



Le nouveau parc du Millénaire s'étend jusqu'à Castelnau-le-Lez alors que certains bâtiments pourraient être requalifiés.

► d'activité coûte cher et l'adresse de facturation n'est pas bien définie. « Il y a une multitude de propriétaires sur ces zones, analyse Florence Bénéteau. S'ils ne s'accordent pas, personne ne prend en charge le réaménagement de l'existant, avant un long moment. » Le cas est encore plus vrai lorsqu'une entreprise vide les lieux.

Dépollution

« Lorsque Richard Ducros a quitté notre territoire, c'était une catastrophe pour nous, se souvient Stéphanie Feybesse, directrice du développement économique d'Alès Agglomération. La loi indique que l'entreprise sortante doit entreprendre une dépollution du site. Pour Richard Ducros, c'est le liquidateur judiciaire qui devait se charger de cette dépollution, sous deux ans. Mais nous ne pouvions pas attendre tout ce temps. Nous avons donc décidé de tout faire nous-mêmes. » Une décision saluée par Laurent Condomines, le directeur de l'usine SNR-Cévennes, filiale de NTN-SNR, qui s'est installée sur ce site après sa requalification. « Le foncier, ce n'est pas notre métier, dit-il. Nous préférons investir sur nos machines. » La question du foncier est prégnante dans le cadre d'une réhabilitation : lorsqu'une entreprise propriétaire quitte son terrain, elle n'est pas obligée de vendre son site immédiatement. Elle ne tient donc pas toujours ses obligations de dépollution ou d'entretien, qui reviendront tôt ou tard à la charge de la collectivité. « Ce genre de procédé n'est pas du

tout illégal, précise Florence Bénéteau. Cela fait partie de la stratégie patrimoniale de l'entreprise. » Mais quand la collectivité récupère le terrain, c'est souvent au prix fort. D'une part, le terrain a pris de la valeur, et d'autre part, elle investit de l'argent public pour le réhabiliter. « Il faut effectivement un peu d'accompagnement normatif, pour imposer certaines contraintes aux entreprises, notamment l'entretien de leur patrimoine pour éviter une dégradation généralisée de la zone et des grosses dépenses », émet Christèle Marnas. La maîtrise du foncier par les collectivités, et sa location aux entreprises pourraient être une piste à explorer. « Impossible ! Comment faire si l'entreprise locataire a un besoin spécifique sur le terrain ? », s'exclame Gilbert Pastor. Une remarque qui perd de sa pertinence à propos des zones un peu moins dynamiques que Montpellier. « Sur le bassin alsésien, nous avons besoin d'un foncier peu cher dans les zones d'arrière-pays pour attirer des entreprises, indique Stéphanie Feybesse. Nous imagi-

nons même un établissement public foncier local pour y avoir accès. » Par ailleurs, les zones d'activités sont souvent spécialisées : certaines accueillent des activités tertiaires, et d'autres des activités artisanales ou industrielles.

En force

« Reconvertir des sites, à plus forte raison des zones, suppose d'avoir une demande des entreprises qui soit cohérente avec les activités développées sur place », relève Guillaume Granier, consultant chez Arthur Loyd, mentionnant l'exemple de la plate-forme de Super U à Vendargues (34), devenue une plate-forme pour l'Allemand Fruchthof. Or le ralentissement de certaines activités (industrielles, notamment) conduit certaines zones dédiées à se dévaloriser. Et à forcer la requalification. « Le phénomène va commencer, remarque Thierry Chaix. Dans la zone de la Restanque à Près d'Arènes, les bâtiments de bureaux sont déjà reconvertis en logements ! » ■

« IL FAUT IMPOSER CERTAINES CONTRAINTES AUX ENTREPRISES, POUR ÉVITER UNE DÉGRADATION GÉNÉRALISÉE DE LA ZONE ET DES GROSSES DÉPENSES » CHRISTÈLE MARNAS, TOURNY MEYER

AMANDINE ASCENSIO



La zone du Fenouillet fait partie des plus anciennes ZAE de l'agglomération de Montpellier.

